

## Anlage 1 zur Drucksache Nr.: VO/ 2103 /03

### Begründung gemäß §9(8) BauGB zu Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 121 – Teil A : Fluchtlinien ( Reduzierter Geltungsbereich)

#### 1. Geltungsbereich:

Das Plangebiet des Durchführungsplanes Nr. 121, (reduzierter Geltungsbereich) rechtskräftig seit dem 1.08.1957 umfasst ein Gelände, das von den Straßen Hofkamp, Neuenteich, Else-Lasker-Schüler-Straße und Wilbergstraße umschlossen wird.

#### 2. Rechtslage:

Für einen Teil des Geltungsbereiches des Durchführungsplangebietes Nr. 121 gelten aufgrund der Überlagerung durch den Bebauungsplan Nr. 246 - Neuenteich/ Hofkamp - dessen Festsetzungen nach Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 121 unverändert weiter (s. Anlage 3). Aufgrund der Bedenken von der unteren Landschaftsbehörde wird der Bereich östlich der Straße Neuenteich nicht mit aufgehoben und besteht weiterhin.

#### 3. Anlass der Aufhebung:

Aktueller Anlass ist die angestrebte grundstücksmäßige Nutzung eines städtischen Parkplatzes zwischen Lucasstraße und Unterstraße, durch ein Autohaus, damit dort das Fahrzeugangebot durch den Bau einer Parkpalette günstiger präsentiert werden kann und die Betriebsabläufe verbessert werden. Seit Jahren besteht ein Mietvertrag zwischen der Stadt und dem Autohaus, bzw. bemüht sich die Firma das städtische Grundstück zu erwerben.

Damit keine weiteren Zeitverzögerungen entstehen, soll der Durchführungsplan Nr. 121 aufgehoben werden, wodurch gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen wird, auch bei eventuellen anderen baulichen Aktivitäten im Umfeld planungsrechtlich schneller agieren zu können.

Neben dem Parkplatz zwischen Lucasstraße und Unterstraße bestehen ähnliche Parkplatzflächen zwischen der Harmonie- und Deweerthstraße sowie westlich Harmoniestraße und letztlich zwischen Neuenteich und Deweerthstraße. Für alle diese unbebauten Grundstücksflächen entstünde Baurecht nach § 34 BauGB. Berücksichtigt man die benachbarten Wohn und Geschäftsbauten so könnte dort ein Baurecht entstehen, das sich in seinem Volumen einer Innenstadtrandlage anpassen wird. Der Parkplatzbereich zwischen Deweerthstraße und Neuenteich wird bestimmt durch den parallel zum Hofkamp verlaufenden siebengeschossigen Gebäuderiegel, unabhängig von der Frage der dort vermieteten Stellplatzflächen löst das dortige Gebäude eine Abstandfläche aus, die verhindert, dass dort eine geschlossene Blockrandbebauung entstehen kann.

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist seit Rechtskraft des Durchführungsplanes Nr. 121 so weit fortgeschritten, dass sich das städtebauliche Entwicklungspotential im Prinzip auf Baulückenschließungen und eine teilweise, mögliche Bebauung der v.g. Parkplatzflächen beschränkt. Seit Jahren ist bereits der überwiegende Teil der Parkplatzflächen an die umliegenden Einrichtungen / Nutzer vermietet.

Die baulichen Expansionsmöglichkeiten bzw. alle zukünftigen Bauanfragen können nach Aufhebung des Durchführungsplanes im planungsrechtlichen Sinne auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Der planungsrechtliche Rahmen für zukünftige Vorhaben wird somit bestimmt durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet bzw der näheren Umgebung, wie die fünf bis sechsgeschossigen Geschäftsbauten entlang des Hofkamps und des siebengeschossigen Wohnriegels im Bereich Neuenteich.

Ein Planerfordernis oder ein Steuerungsdefizit wird nicht gesehen, somit sind weitere Regelungen, über eine Fortführung der Durchführungsplanes Nr. 121 entbehrlich. Der Durchführungsplan Nr. 121 (Teil A: Fluchtlinien) wird daher bis auf den Bereich östlich der Straße Neuenteich aufgehoben, wobei der aufzuhebende Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 121 in einem Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 246 - Neuenteich/ Hofkamp – (Rechtskraft 30.08.1974) überlappt wird. Dessen Festsetzungen gelten unverändert weiter. Das bedeutet, dass der Bereich des Durchführungsplanes Nr.121 der innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 246 sich befindet mit aufgehoben wird.

#### 4.Vorgesehene Festsetzungen

Von der Teilaufhebung des Durchführungsplanes sind Bauflächen, eine Grünfläche sowie Verkehrsflächen betroffen. Die im Durchführungsplan Nr. 121 durch Bau- und Fluchtlinien festgesetzte Straßenrandbebauung hat sich bezüglich der für die Entscheidung maßgeblich anzuwendenden Bestandskriterien soweit verfestigt, dass eine Beurteilung nach § 34 BauGB möglich ist. Es bedarf keiner Steuerung mehr mittels dieses mehr als 40 Jahre alten Durchführungsplanes.

Die Festsetzungen bzw. Ausweisungen des Durchführungsplanes Nr. 121 sind demnach für den Bereich zwischen Wilbergstraße und Neuenteich entbehrlich und werden aufgehoben.